

Aan de Griffie
Van de Bewonerscommissie Princestaete Koningslaan

21 oktober 2024

Betreft : hoorzitting ontwerpbestemmingsplan Folkert Elsingastraat 3 - 9

Geachte leden van de commissie Bouwen, Wonen & Buitenruimte,

Als “overburen” van het bouwplan Folkert Elsingastraat en verontruste bewoners van de wijk Het Lage Land hebben wij bezwaren ingediend.

Wij hebben bezwaren tegen het participatieproces. De realiteit is dat er géén participatie is. Het plan is aan de omgeving gepresenteerd als voldongen feit. En dan valt er niets te participeren over het tussen ontwikkelaar en gemeente contractueel vastgelegde bouwplan.

Laat het duidelijk zijn. Wij zijn niet tegen woningbouw. Wij waren bekend met een woningbouwontwikkeling. Dat wisten wij. Maar wij zijn geschrokken van het enorme bouwplan van ongeveer **275 woningen**. Een bijna gesloten bouwblok bestaande uit een blok van 14 woonlagen, 11 woonlagen en 2 x 6 woonlagen. Het ontnemt ons zicht, licht, maakt inbreuk op onze privacy, zorgt voor druk op de buitenruimte en gaat ten koste van al het groen en water. Eeuwig zonde. Ook de Wijkraad zet vraagtekens bij de massaliteit van dit bouwplan.

Deze omvang hadden wij niet verwacht. Want bij de agendering voor de raadsbehandeling van het bestemmingsplan Het Lage Land – Oosterflank op 3 oktober 2019 was de kantoorlocatie Folkert Elsingastraat 3-9 genoemd voor een ontwikkeling van ongeveer **80 woningen**. Dit staat letterlijk in uw Raadsinformatiesysteem (RIS 19bb17403 Bijlage 1 behorende bij 19bb17408) over het ontwerpbestemmingsplan Het Lage Land – Oosterflank. Ambtelijk wordt in het weerleggingsrapport gezegd dat dit aantal niet juist is. Maar het staat er wel. Wij hebben dit niet verzonnen. Wij zijn altijd van dit aantal uitgegaan.

Dus ja, dit reusachtige bouwplan heeft ons overvallen. Juist omdat alle uitgevoerde of in uitvoering zijnde verdichtingsplannen van de laatste jaren in onze wijk gemiddeld rond de 80/90 woningen liggen. Stedenbouwkundig allemaal passende verantwoorde plannen voor Het Lage Land. Niks mis mee. Staand beleid van de gemeente.

Maar omdat de gemeente nu kansen ziet om op kosten van de ontwikkelaar haar eigen schoolsportveld anders in te richten, komt er een plan van ruim 3 x zoveel woningen. Want de woningen zijn de noodzakelijke kostendragers van deze hele dure en bijzonder risicovolle ontwikkeling. En óók stedenbouwkundig vindt de gemeente het geen enkel punt te motiveren waarom massaliteit en relatieve hoogbouw uitstekend past op deze plek. Dat is inconsequent beleid omdat een paar jaar geleden een geldende hoogbouwbestemming voor woningbouw aan de Prinsenlaan juist weer is omgezet naar laagbouw (project The Squares). Voor wat betreft de motivering van de hoogte van 14 woonlagen van het bouwplan wordt door SO verwezen naar de omliggende bouwblokken. Wij zien 6 woonlagen op de hoek van de Koningslaan en de Folkert Elsingastraat. En geen 14.

Sporten

Maar waarom is de plotselinge aanpak van het sportveld nodig ? De buurt is al langer dan 10 jaar gewend dat het schoolsportveld extensief gebruikt wordt. Het hek

zit altijd op slot. En voor de wijk is er voldoende aanbod aan sport. Er zijn 3 sportscholen op loopafstand in de buurt. Er is een zwembad. Het Prinsenveldpark is nabij. En er is een korbalvereniging. Om onduidelijke redenen moeten Skihal en Boksschool – waar óók gesport wordt – gesloopt worden en tegen hoge kosten 100 meter verder worden verplaatst. Hoe dan ? Er is géén nieuwbouwplan voor boksschool en skihal en géén garantie op terugkeer. Waarom niet ? Als je op de plek van Boksschool en Skihal wilt bouwen, dan moet je eerst zorgen dat deze belangrijke sportfuncties naar hun nieuwbouw kunnen, toch ?

Wat nog meer vraagtekens oproept ; op de projectsite van de gemeente over Folkert Elsingastraat staat sinds kort dat op deze locatie mogelijk twee gymzalen van het Passercollege worden gebouwd. Ook in de stukken bij de verleende vergunning van Hoogheemraadschap Schieland wordt gesproken over gymzalen. Nieuwe informatie voor ons. Dat staat niet in het ontwerpbestemmingsplan dat ter visie heeft gelegen. Hoe kan dit ?

Groen en water

“Groencompensatie” vindt elders plaats. Elders waterpartijen breder maken en bomen bijplaatsen in het Prinsenveldpark is voor onze buurt een compensatie op papier. Want er wordt geen m2 groen toegevoegd. De buurt krijgt stenen in ruil voor jonge aanplant in een bestaand park.

Parkeren

Ca. 275 woningen met een parkeergarage van 162 pp. Formeel wordt voldaan aan het parkeerbeleid is de reactie van de gemeente. Honderd nieuwe bewoners en hun bezoekers die hun auto willen parkeren, worden doorverwezen naar de straat. En daar is de ruimte al schaars. Dat er ruimteproblemen gaan ontstaan, is niet relevant voor het bestemmingsplan. Maar wel voor de buurt.

Wij begrijpen niet dat Stadsontwikkeling geen mogelijkheden heeft gezien om mét behoud van water en groen een passend woningbouwplan te ontwikkelen. Creativiteit en een evenwichtige toekomstvisie voor deze locatie ontbreekt. En niet alleen op deze plek. Er wordt niet meer “ruimtelijk geordend” . Het lijkt alsof Dienst SO er niet meer is voor de burgers maar voor de investeerders. Met als enige taak ontwikkelaars volgzzaam faciliteren in ruil voor heel duur betaalde bestemmingswijzigingen.

Afsluitend vragen wij u, het college op te dragen het ontwerpbestemmingsplan bij te sturen en/of aan te passen voor een passende woningbouwontwikkeling op Folkert Elsingastraat 3 - 9 . Eventueel met inbreng van (een deel) van het schoolsportveld. En met behoud van zoveel mogelijk groen en bestaand water. Zodat wij ook in de toekomst een aantrekkelijke, groene, woonwijk houden met lééfruimte voor groot en klein.

Bewonerscommissie Princestaete
Koningslaan 202 - 332